

06. EE- ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

02.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. CONDICIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA	1
1.1. COSTE DE PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES	2
1.2. INGRESOS DE LA PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES	2
1.3. CARGAS DE URBANIZACIÓN	2
2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	3

1. CONDICIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Una actuación urbanizadora se considera viable económicamente si es capaz de generar un beneficio por el proceso de transformación de terrenos en solares edificables. El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable), son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización) y el valor del suelo sin transformar.

El beneficio de la producción de solares se identifica, pues, con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación. La legislación urbanística atribuye a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanizadora, el derecho a "apropiarse" de, al menos, el 90% de la plusvalía económica, tras el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos, y el valor inicial de los mismos. Se considera como valor residual del suelo la diferencia entre los ingresos por la venta de solares, y las cargas de urbanización necesarias.

Para realizar correctamente los cálculos debe tenerse en cuenta la participación del Concello en los derechos y cargas de la actuación urbanizadora. Según la LSG, en el suelo clasificado como urbanizable, corresponde al Concello el 10% del aprovechamiento, y este porcentaje se materializará en terrenos cedidos a éste libres de cargas de urbanización. Así, el propietario de terrenos tiene derecho al 90 % del aprovechamiento, previo cumplimiento de sus obligaciones urbanizadoras.

Teniendo en cuenta lo anterior, una actuación será viable económicamente si con su materialización se obtiene un beneficio, es decir, si los ingresos por la venta de los solares correspondientes al 90 % del aprovechamiento del sector, son superiores a la suma del valor del suelo sin transformar más las cargas de urbanización.

$$90\% \text{ Valor de los solares} > 100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización}$$

Una vez establecida la condición de viabilidad económica de la producción de solares edificables, la cuestión que se plantea es la determinación del umbral mínimo de rentabilidad, o lo que es lo mismo, establecer el incremento de valor mínimo que deben experimentar los terrenos para que la actuación se pueda considerar viable económicamente.

Tomando como referencia la normativa catastral, se considera que el conjunto de gastos y beneficios de la actividad inmobiliaria representa un 40% adicional al valor inicial del suelo. De esta forma, una actividad urbanizadora será viable económicamente si los terrenos experimentan un incremento de valor equivalente al 40%, entendiendo que ese porcentaje incluye los gastos generales, financieros, gastos de administración de la actividad empresarial y el beneficio de la promoción inmobiliaria.

$$(90\% \text{ Valor de los solares}) > 1,4 \times (100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización})$$

1.1. COSTE DE PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES

Se entiende por coste de la actuación urbanizadora al conjunto de gastos necesarios para la producción de solares edificables: coste de ejecución de las obras de urbanización, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador....

El beneficio del urbanizador se considera un coste de la actuación urbanizadora, y no debe confundirse con el beneficio de la promoción de solares edificables, pues éste se refiere a la plusvalía económica que experimentan los terrenos por el proceso de transformación urbanística.

Los costes de la actuación se identifican con las cargas de urbanización definidas en la LSG.

1.2. INGRESOS DE LA PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES

Los ingresos por la venta de los solares resultantes de la actividad urbanizadora deberán estimarse, a partir de los precios de mercado de los productos inmobiliarios análogos a los permitidos por el planeamiento.

A este respecto, el Plan Parcial estima el valor de la edificabilidad del suelo urbanizado en 535 €/m²e, en línea con los cálculos incluidos en la memoria de sostenibilidad económica del PP.

1.3. CARGAS DE URBANIZACIÓN

La edificabilidad que se ha obtenido en la ordenación propuesta es la siguiente.

Edificabilidad	
Índice de Edificabilidad	0,44 m ² e/m ² s
Edificabilidad del ámbito	15.722 m ² e
Edificabilidad residencial	15.564 m ² e
Edificabilidad terciario	157 m ² e

Respecto a las cargas de urbanización del ámbito, se consideran los siguientes gastos:

Presupuesto de ejecución material (PEM): 999.118 €

Conexión y refuerzo de sistemas generales: 169.553 €

Costes de la actuación aislada de urbanización: 50.703 €

Gastos de gestión: 181.500 €

Considerando los apartados anteriores, se fijan unas **cargas de urbanización de 1.400.874 €**.

2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Tal y como se expuso en apartados anteriores, el análisis de la viabilidad económica de la actuación se va a efectuar considerando la siguiente condición de viabilidad.

$$90\% \text{ Valor de los solares} > 1,4 \times (100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización})$$

El valor del suelo sin transformar, lo que supone no considerar el valor generado por expectativas urbanísticas, será equivalente al valor del suelo rústico que, aun considerando su localización y las mejores condiciones de explotación, no superaría los 6 €/m²s.

Siendo:

$$90\% \text{ Valor de los solares} = 0,9 \times 535 \text{ €/m}^2\text{e} \times 15.722 \text{ m}^2\text{e} = 7.537.230 \text{ €}$$

$$\text{Valor del suelo sin transformar} = (6 \text{ €/m}^2\text{s} \times 45.734 \text{ m}^2\text{s}) = 274.404 \text{ €}$$

$$\text{Cargas de urbanización} = 1.400.874 \text{ €}$$

$$90\% \text{ Valor de los solares} \geq 1,4 \times (100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización})$$

$$\geq 1,4 \times (274.404 + 1.451.728) \text{ €}$$

$$\geq 2.345.389 \text{ €}$$

Se comprueba que el 90 % del valor de los solares (7.537.230 €) es superior al valor de viabilidad económica (2.345.389 €), por lo que se concluye que la actuación es viable económicamente.

En Oleiros, junio de 2026

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez